

广东利泰大健康产业股份有限公司三坑矿泉水

# 采矿权出让收益评估报告

HJHX-PG-2020-GD03



武汉弘景汇鑫资产评估有限责任公司

二〇二〇年十月



地址：武汉市东湖新技术开发区民族大道以西、中环线以南中冶南方国际社区二期第北区1幢17层8号

邮政编码：430071

电话：027-59007667

# 广东利泰大健康产业股份有限公司三坑矿泉水 采矿权出让收益评估报告摘要

HJHX-PG-2020-GD03

**评估机构：**武汉弘景汇鑫资产评估有限责任公司

**评估委托人：**揭阳市自然资源局

**评估对象：**广东利泰大健康产业股份有限公司三坑矿泉水采矿权

**评估目的：**因广东利泰大健康产业股份有限公司申请办理广东利泰大健康产业股份有限公司三坑矿泉水采矿权延续变更登记之事宜，按国家现行法律法规及揭阳市自然资源局的有关规定，需确定该矿采矿权出让收益。本次评估即为实现上述目的而提供广东利泰大健康产业股份有限公司三坑矿泉水采矿权出让收益评估价值参考意见。

**评估基准日：**2020年5月31日

**评估方法：**收入权益法

**评估主要参数：**

评估范围为《揭阳市自然资源局〈关于广东利泰大健康产业股份有限公司三坑矿泉水采矿权变更、延续登记申请核查的意见〉》（揭市自然资函[2019]220号）划定的矿区范围，矿区面积为0.103平方公里，矿区范围由5个拐点圈定，开采深度由38.2m至-62m米标高。目前采矿权人正向揭阳市自然资源局申请办理该采矿权延续登记各项准备手续中。

矿区C级允许开采量为 $141\text{m}^3/\text{d}$ ；评估生产规模 $3.00\text{万m}^3/\text{年}$ ；产水率80%，成品矿泉水生产规模 $2.40\text{万m}^3/\text{年}$ 。评估计算年限10.92年，其中补缴采矿权出让收益计算年限0.92年，拟申请采矿权出让年限10年；评估计算年限内矿泉水动用可采储量（取水量）为 $32.75\text{万m}^3$ ，其中补缴的资源量（取水量）为 $2.75\text{万m}^3$ 、拟出让资源量为 $30.00\text{万m}^3$ 。产品方案为18.0L桶装矿泉水、550ml和330ml瓶装矿泉水。产品不含税价为147.49元/ $\text{m}^3$ ；采矿权权益系数4.6%；折现率8%。

**评估结果：**经评估人员现场查勘和市场行情分析，按照采矿权评估的原则和程序，选取适当的评估方法和评估参数，经认真估算，确定广东利泰大健康产业股份有限公司三坑矿泉水采矿权[评估计算年限10.92年（补缴采矿权出让收

益计算年限 0.92 年及拟申请采矿权出让年限 10 年) ]在评估基准日 2020 年 5 月 31 日所表现的评估价值即采矿权出让收益评估价值为 115.89 万元(大写:人民币壹佰壹拾伍万捌仟玖佰元整)。

其中补缴采矿权出让收益评估值为 9.73 万元( $2.75 \text{ 万 m}^3 \div 32.75 \text{ 万 m}^3 \times 115.89$ ), 拟申请采矿权出让收益评估值为 106.16 万元( $115.89 - 9.73$ )。

**出让收益市场基准价计算结果:** 根据《广东省省级及以上矿业权出让收益市场基准价》的有关规定, 揭阳市属二类区域, 该区域矿泉水采矿权出让收益市场基准价为 2.82 元/ $\text{m}^3$ 。本项目拟出让年限 10 年、需另补缴 0.92 年的资源量(取水量)为 32.75 万  $\text{m}^3$  ( $3.00 \text{ 万 m}^3 / a \times 10a + 2.75 \text{ 万 m}^3$ ), 采矿权出让收益市场基准价核算结果为 92.36 万元 ( $2.82 \text{ 元/m}^3 \times 32.75 \text{ 万 m}^3$ )。

为此, 本次评估计算广东利泰大健康产业股份有限公司三坑矿泉水采矿权出让收益高于按照《广东省省级及以上矿业权出让收益市场基准价》计算的出让收益基准价。

#### 评估有关事项声明:

根据《矿业权出让收益评估应用指南(试行)》, 评估结果公开的, 自公开之日起有效期一年; 评估结果不公开的, 自评估基准日起有效期一年。如果使用本项目评估结论的时间超过本报告的有效期限, 本公司对应用此评估结果而对有关方面造成的损失不负任何责任。

本评估报告只能服务于评估报告中载明的评估目的。评估报告仅供评估委托人和采矿权申请人了解评估的有关事宜并且在送评估管理机关公示无异议后使用。评估报告所有权属于委托人; 评估报告使用者应根据国家法律法规的有关规定, 正确理解并合理使用矿业权评估报告, 否则, 评估机构和矿业权评估师不承担相应的法律责任; 除法律法规规定以及相关当事方另有约定之外, 未征得本评估机构和本项目矿业权评估师同意, 本评估报告的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人, 也不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

以上内容摘自《广东利泰大健康产业股份有限公司三坑矿泉水采矿权出让收益评估报告》, 欲了解本评估项目的全面情况, 请详细查阅该采矿权评估报告全文。

法定代表人：凌 媛



矿业权评估师：李向阳（签章）



刘 倩（签章）



武汉弘景江鑫资产评估有限责任公司

二〇二〇年十月十五日



## 目 录

### 一、正文

1、评估机构.....	1
2、评估委托人.....	1
3、采矿权人.....	1
4、评估目的.....	2
5、评估对象和范围.....	2
6、评估基准日.....	3
7、评估依据.....	3
8、矿产资源勘查和开发概况.....	4
9、评估实施过程.....	11
10、评估方法.....	11
11、评估参数的确定.....	12
12、评估假设.....	17
13、评估结论.....	17
14、特别事项说明.....	17
15、评估报告使用限制.....	19
16、评估报告日.....	19
17、评估人员.....	20

### 二、附表

附表一、广东利泰大健康产业股份有限公司三坑矿泉水采矿权出让收益价值计算表；

附表二、广东利泰大健康产业股份有限公司三坑矿泉水采矿权出让收益评估可采储量估算表。

### 三、附件

附件一、关于《评估报告附件》使用范围的声明；

附件二、武汉弘景汇鑫资产评估有限责任公司营业执照；

附件三、武汉弘景汇鑫资产评估有限责任公司探矿权采矿权评估资格证书；

附件四、矿业权评估师资格证书；

附件五、矿业权评估机构及矿业权评估师承诺书；

附件六、《中选中介服务机构通知书》及《采矿权评估情况说明》；

附件七、采矿许可证（证号：C4400002009108110039150）及《延续登记申请书》；

附件八、《揭阳市自然资源局〈关于广东利泰大健康产业股份有限公司三坑矿泉水采矿权变更、延续登记申请核查的意见〉》（揭市自然资函[2019]220号）及《承诺书》（广东利泰大健康产业股份有限公司，2019年4月1日）；

附件九、广东利泰大健康产业股份有限公司营业执照；

附件十、《广东省普宁市三坑饮用天然矿泉水资源储量核实报告》（广东省水文地质大队，2017年5月）；

附件十一、《揭阳市国土资源局关于〈广东省普宁市三坑饮用天然矿泉水资源储量核实报告〉资源储量评审结果的备案证明》（揭市国土资矿储备[2017]3号）及《〈广东省普宁市三坑饮用天然矿泉水资源储量核实报告〉评审意见书》（粤资储评审字[2017]96号）；

附件十二、《广东省普宁市大南山镇三坑饮用天然矿泉水矿产资源开发利用方案》（广州钜万勘查技术咨询有限公司，2018年6月）；

附件十三、《〈广东省普宁市大南山镇三坑饮用天然矿泉水矿产资源开发利用方案〉审查意见书》（粤矿协审字[2018]24号）；

附件十四、矿业权评估人员胜任评估项目的自述材料。

## 四、附图

附图一、广东省普宁市三坑饮用天然矿泉水水源地水文地质图；

附图二、广东省普宁市三坑饮用天然矿泉水 ZK1 井水文地质综合图表。

# 广东利泰大健康产业股份有限公司三坑矿泉水 采矿权出让收益评估报告

武汉弘景汇鑫资产评估有限责任公司受揭阳市自然资源局委托（详见附件六），根据国家有关出让采矿权评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的评估方法，对广东利泰大健康产业股份有限公司三坑矿泉水采矿权价值进行了评估。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的采矿权进行了实地调研、收集资料和评定估算，对委托评估采矿权在 2020 年 5 月 31 日所表现的市场价值做出了公允反映。现将评估情况报告如下：

## 1、评估机构

名称：武汉弘景汇鑫资产评估有限责任公司；  
地址：武汉市东湖新技术开发区民族大道以西、中环线以南中冶南方国际社区二期第北区 1 幢 17 层 8 号；  
法定代表人：凌媛；  
营业执照号：91420100MA4KYR0B14；  
探矿权采矿权评估资格证书编号：矿权评资[2008]016 号；  
经营范围：资产评估，探矿权和采矿权评估。  
详见附件二、附件三。

## 2、评估委托人

本项目评估委托人为揭阳市自然资源局。

## 3、采矿权人

本项目采矿权人为广东利泰大健康产业股份有限公司，该企业营业执照统一社会信用代码为 9144520072380538X9，经揭阳市市场监督管理局审核批准成立；类型为股份有限公司，法定代表人为罗庆发，企业住所为普宁市大南山三坑农场，经营范围为

生产：饮料，食品用塑料包装容器、工具，口腔清洁用品、其他日用化学产品；销售：化妆品、食品、口腔清洁用品、其他日用化学产品；货物进出口、技术进出口（参见附件九）。

#### 4、评估目的

因广东利泰大健康产业股份有限公司申请办理广东利泰大健康产业股份有限公司三坑矿泉水采矿权延续变更登记之事宜，按国家现行法律法规及揭阳市自然资源局的有关规定，需确定该矿采矿权出让收益。本次评估即为实现上述目的而提供广东利泰大健康产业股份有限公司三坑矿泉水采矿权出让收益评估价值参考意见。

#### 5、评估对象和范围

根据《采矿权评估委托书》及《中选中介机构通知书》（详见附件六），本次评估对象为广东利泰大健康产业股份有限公司三坑矿泉水采矿权。

根据揭阳市国土资源局（现更名为揭阳市自然资源局）于2017年6月1日颁发的采矿许可证（证号：C4400002009108110039150，详见附件七），采矿权人为广东利泰大健康产业股份有限公司，开采方式为地下开采，开采矿种为矿泉水，生产规模为3.00万立方米/年，矿区面积为0.1505km<sup>2</sup>，开采深度由38.2m至-62m，有效期限自2017年5月31日至2018年5月31日。目前采矿权人正向揭阳市自然资源局申请办理该采矿权延续登记手续中（详见附件七）。

矿区范围由下列4个拐点圈定详见（西安80坐标系）：

序号	X坐标	Y坐标
(1)	2573943.98	39413801.40
(2)	2573943.98	39414151.41
(3)	2573513.97	39414061.41
(4)	2573513.97	39413711.40

而根据《揭阳市自然资源局〈关于广东利泰大健康产业股份有限公司三坑矿泉水采矿权变更、延续登记申请核查的意见〉》（揭市自然资函[2019]220号）（详见附件八），因上述采矿证范围有部分面积与生态严格控制区重叠。为此，采矿权人向揭阳市自然资源局提出缩减矿区面积为0.103平方公里，开采标高由38.2m至-62m不变，缩减后的



矿区范围如下（2000国家大地坐标系）：

序号	X坐标	Y坐标
(1)	2573939.96	39413919.38
(2)	2573939.96	39414269.39
(3)	2573509.95	39414179.39
(4)	2573509.95	39414149.06
(5)	2573806.97	39413891.54

据了解，缩减后的矿区范围内允许开采量并未发生变化。

本次评估范围即为缩减后的范围，截止评估基准日2020年5月31日，上述范围内未设置其他矿业权，无矿业权权属争议。

## 6、评估基准日

本采矿权评估项目的评估基准日确定为 2020 年 5 月 31 日，该时点距评估委托日时间较近，在近期内未发生过重大的经济变动事件，报告中所采用的取费标准均为该评估基准日的客观有关标准。

## 7、评估依据

评估依据包括法律法规依据、行为、产权和取价依据等，具体如下：

### 7.1、法律法规依据

- (1) 《中华人民共和国矿产资源法》（1996 年 8 月 29 日修正）；
- (2) 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日）；
- (3) 《矿产资源开采登记管理办法》（国务院 1998 年第 241 号令）；
- (4) 《探矿权采矿权转让管理办法》（国务院 1998 年第 242 号令）；
- (5) 《国务院关于印发矿产资源权益金制度改革方案的通知》（国务院国发〔2017〕29 号文）
- (6) 《财政部 国土资源部关于印发〈矿业权出让收益征收管理暂行办法〉的通知》（财政部、国土资源部财综〔2017〕35 号）；
- (7) 《关于印发〈矿业权评估管理办法（试行）〉的通知》（国土资发〔2008〕174 号）；

(8)《国土资源部关于做好矿业权价款评估备案核准取消后有关工作的通知》(国土资规〔2017〕5号);

(9)《国土资源部关于实施矿业权评估准则的公告》(2008年第6号)及《中国矿业权评估准则》(注:其中含《收益途径评估方法规范》,中国矿业权评估师协会编著);

(10)《国土资源部关于〈矿业权评估参数确定指导意见〉的公告》(2008年第7号)及《矿业权评估参数确定指导意见》(中国矿业权评估师协会编著);

(11)《关于发布〈矿业权出让收益评估应用指南(试行)的公告〉》[中国矿业权评估师协会公告(2017年第3号)];

(12)《矿业权评估技术基本准则(CMVS 00001-2008)》、《矿业权评估程序规范(CMVS 11000-2008)》、《矿业权评估业务约定书规范(CMVS 11100-2008)》、《矿业权评估报告编制规范(CMVS 11400-2008)》、《收益途径评估方法规范(CMVS 12100-2008)》、《确定评估基准日指导意见(CMVS 30200-2008)》(中国矿业权评估师协会公告2008年第5号);

(13)《矿业权评估参数确定指导意见(CMVS 30800-2008)》(中国矿业权评估师协会公告2008年第6号);

(14)《广东省自然资源厅关于完善矿产资源开采审批登记管理有关事项的通知》(粤自然资规字[2019]2号);

(15)《广东省省级及以上矿业权出让收益市场基准价》;

(16)《固体矿产资源储量分类》(GB/T 17766-2020);

(17)《中国矿业权评估师协会矿业权评估准则——指导意见 CMV13051-2007 固体矿产资源储量类型的确定》(中国矿业权评估师协会2007年第1号公告);

(18)《固体矿产地质勘查规范总则》(GB/T 13908-2020);

(19)《天然矿泉水地质勘探规范》(GB/T 13727-92)。

## 7.2、行为、产权和取价依据等

(1)《中选中介服务机构通知书》及《采矿权评估情况说明》(见附件六);

(2)采矿许可证(证号:C4400002009108110039150)及采矿许可证(证号:C4400002009108110039150)及《延续登记申请书》(见附件七);

(3)《揭阳市自然资源局〈关于广东利泰大健康产业股份有限公司三坑矿泉水采矿权变更、延续登记申请核查的意见〉》(揭市自然资函[2019]220号)及《承诺书》(广东利泰大健康产业股份有限公司,2019年4月1日)(见附件八);

(4)广东利泰大健康产业股份有限公司营业执照(见附件九);

(5)《广东省普宁市三坑饮用天然矿泉水资源储量核实报告》(广东省水文地质大

队，2017 年 5 月，见附件十）；

(6)《揭阳市国土资源局关于〈广东省普宁市三坑饮用天然矿泉水资源储量核实报告〉资源储量评审结果的备案证明》（揭市国土资矿储备[2017]3 号）及《〈广东省普宁市三坑饮用天然矿泉水资源储量核实报告〉评审意见书》（粤资储评审字[2017]96 号，见附件十一）；

(7)《广东省普宁市大南山镇三坑饮用天然矿泉水矿产资源开发利用方案》（广州钜万勘查技术咨询有限公司，2018 年 6 月，见附件十二）；

(8)《〈广东省普宁市大南山镇三坑饮用天然矿泉水矿产资源开发利用方案〉审查意见书》（粤矿协审字[2018]24 号）（见附件十三）；

(9)其它有关资料。

## 8、矿产资源勘查和开发概况

### 8.1、交通位置

广东利泰大健康产业股份有限公司三坑矿泉水采矿权（下简称：三坑矿泉水）位于普宁市大南山镇三坑农场内，水源地中心地理坐标东经 116° 09′ 36″，北纬 23° 15′ 45″，行政区划隶属普宁市大南山镇管辖。与普宁市(县级市)200° 方向直距约 7.0km。

三坑矿泉水水源地经与 324 国道、236 省道相连的普宁大道通过粤东各地，区内交通较方便。

### 8.2、矿区自然地理与经济概况

矿区地处北回归线以南，属亚热带海洋性季风气候，气候温和，雨量充沛，据普宁市气象站资料统计，水源地年平均气温 21.3℃。1 月份气温最低，平均 12.9℃；7 月份气温最高，平均 28.3℃。区内年平均降雨量 2126.9mm，年平均蒸发量 1987.4mm，年平均相对湿度 86%。降雨多集中在 5~9 月，为丰水期；12 月至次年 3 月为枯水期，其余月份为平水期。区内地表水系发育，有较多的山塘水库，主干流顺地势向北东迳流。

普宁三坑矿泉水水源地地处莲花山系大南山北缘，地势自北东向西南逐渐增高，东北部为丘陵，西南部多为山地。在水源地内地形变化较小，起伏高度<30m，属平原；在水源地外围，地形变化稍大，局部基岩裸露，最大标高位于水源地南面三坑水库东面 173.0m 标高处(灰寨寨后山)，起伏高度<200m，属高丘陵区。区内自然景观保留完

整，风景优美，植被发育，林木葱郁。

区内重点企业为广东利泰制药股份有限公司，是一家集药品研究开发、生产、销售于一体的国家高新技术企业。

### 8.3、地质勘查开发工作概况

(1)1980年12月，由原广东省地质局水文工程地质二大队完成了1:20万汕头幅、惠来幅区域地质测量工作，并提交了总结报告。

(2)1992年3月，广东省地质技术工程咨询公司编制提交了《广东省普宁县大南山、五峰山饮用天然矿泉水评价报告》(由于早期大南山 ZK1 井、五峰山 ZK1 井一起进行评价，且获得储量决议书，据饮用天然矿泉水标准(GB8537-2008)水中氟离子的限量指标 $<1.5\text{mg/L}$ 的要求，大南山 ZK1 井矿泉水水质不符合现行国家标准，故不予评价，因此，该次主要是针对普宁五峰山(现为普宁三坑) ZK1 井进行资源储量核实报告的编制)，该报告于1992年3月23日通过了原广东省地质矿产局广东省饮用天然矿泉水评审组的技术鉴定并获得批准意见(粤地环字〔1992〕082号，附件8)；于1992年5月12日通过了中华人民共和国地质矿产部地质环境管理司国家饮用天然矿泉水技术评审组的技术鉴定并获得了批准意见(地环矿水发〔1992〕50号，附件9)；于1992年5月3日通过了原广东省矿产储量委员会的评审并获得评审决议书(粤储决字〔1992〕13号，附件10)，其中批准普宁五峰山偏硅酸型矿泉水 C 级允许开采量  $141.00\text{m}^3/\text{d}$ (相应的水位降深 9.20m)，可作为设计开采量的依据。

(3)2016年6月至2017年5月，广东省水文地质大队受托在矿区开展地质、水文地质调查工作，并于2017年5月提交了《广东省普宁市三坑饮用天然矿泉水资源储量核实报告》。该报告由广东省矿产资源储量评审中心评审通过，并经揭阳市国土资源局以“揭市国土资矿储备[2017]3号”进行备案。可作为本次评估的主要地质依据。

### 8.4、矿区地质概况

普宁三坑矿泉水源地在地质构造上属于北西向河婆-惠来大断裂的平行断裂束的次级构造部分，该水源地受区域大断裂带影响明显，根据区域地质构造及水文地质特征，普宁三坑矿泉水源地属于补给-迳流区。

#### 8.4.1、地层

区内地层较简单，主要有侏罗系上统( $J_3$ )和第四系坡残积层( $Q^{del}$ )及第四系全新统冲洪积层( $Q_4^{apl}$ )，分述如下：

(1)侏罗系上统( $J_3$ )：主要分布于区内西部。由陆相火山喷发的流纹岩-英安岩-安山岩建造，酸性-中性熔岩、火山碎屑岩及少量页岩、硅质岩、砂岩夹层组成。岩石裂隙

发育有三组： $35^{\circ} \angle 158^{\circ}$ 、 $322^{\circ} \angle 240^{\circ}$  和  $350^{\circ} \angle 249^{\circ}$ 。浅部含风化裂隙潜水，深部赋存承压构造裂隙水。

## (2)第四系

①第四系残坡积层( $Q^{del}$ )：在区内广泛分布为燕山早期第三阶段黑云母花岗岩风化产物。岩性主要为棕红色-棕黄色砂质粘性土，含风化母岩碎块。由于分布和厚度不规则，未圈出其分布范围。

②全新统冲洪积层( $Q_4^{apl}$ )：主要分布于区内北部，由粉质粘土、砂砾石、碎石和含粘土砂砾石层组成，含水层为砂砾石层、碎石，厚度 7.15~20.0m 不等，富水性不均一，含孔隙潜水或承压水。

### 8.4.2、侵入岩

燕山早期第三阶段粗粒黑云母花岗岩( $\gamma_5^{2(3)}$ )：主要分布区内的南部，岩石中常见两组裂隙发育： $30^{\circ} \angle 175^{\circ}$  和  $315^{\circ} \angle 70^{\circ}$ 。富水性弱-中等。普宁三坑矿泉水则赋存于本期黑云母花岗岩风化构造裂隙中。

### 8.4.3、构造

在区域上本区仅有 F1 断裂出露，F1 断裂走向北西，倾向、倾角不详，属河婆-惠来大断裂的平行断裂束，穿行于侏罗系及燕山早期第三阶段黑云母花岗岩之中，岩石破碎，糜棱岩化、片理化、绿泥石化发育，沿断裂带走向有泉水出露，一般流量 0.08~0.21L/s。根据普宁三坑 ZK1 井揭露的地层岩性，该钻孔受该断裂控制，故该水源地地下构造裂隙水的赋存、运移与 F1 断裂密切相关。该断裂破碎带及其旁侧的次一级构造裂隙、节理裂隙发育带共同控制着普宁三坑矿泉水的形成与分布。

## 8.5、水文地质概况

### 8.5.1、水源地的水文地质概况

#### (1)普宁三坑矿泉水源地岩性特征

普宁三坑矿泉水赋存于燕山早期第三阶段黑云母花岗岩的风化裂隙与构造裂隙中，其赋存条件主要受裂隙的发育程度和岩性所控制。

据 ZK1 井揭露，0~10m 为第四系冲洪积层，主要由卵石、块石夹粉质粘土组成，石夹土，较松散；10~20m 为第四系坡积层，为紫黄色粉质粘土，可塑状态，透水性差；20~30.50m 为第四系残积层：为砂质粘性土，由下覆花岗岩风化形成，底部夹花岗岩碎块，透水性中等；30.50~64.55m 粗粒黑云母花岗岩：岩石裂隙发育，主要含水裂隙倾角  $30^{\circ} \sim 40^{\circ}$ ，裂隙面常见铁褐色染着物，局部见水蚀小空洞，裂隙发育段岩芯成中风化状，是本孔主要含水段；64.55~100.04m 粗粒黑云母花岗岩：岩石较新

鲜，裂隙较发育，裂隙面见灰黄色染着物，岩芯多呈短柱状，透水性较好。

综上所述，普宁三坑矿泉水源地 ZK1 井位于山前谷地的边缘，总体地势南西高，北东部较平坦，处于地下水补给-迳流区，有利于地下水的入渗补给。受区域构造应力作用影响，水源地岩石中构造裂隙较发育，ZK1 井 30.50~64.55m 孔段岩芯裂隙发育，为主要含水段，富水性中等；。花岗岩在构造应力的作用下，形成构造破碎带、裂隙发育带，为地下水的补给、迳流和深循环运移提供了良好的通道，也为矿泉水的贮存提供了较理想的空间。含水层岩性为花岗岩，其主要矿物成分为硅酸盐矿物，化学成分以  $\text{SiO}_2$  为主。岩石经构造活动破碎或经化学、物理风化后，矿物的化学成分遇水易于溶解，形成高硅的水化学环境。充沛的大气降水经风化土层下渗进入风化裂隙网后，在往深部构造裂隙运移的漫长过程中，不断溶解岩石中的矿物质，当地下水中偏硅酸的质量浓度达到较高水平 ( $>30\text{mg/L}$ ) 并处于动态平衡后就形成偏硅酸矿泉水。普宁三坑饮用天然矿泉水的偏硅酸质量浓度为  $39.9\sim43.39\text{mg/L}$ ，水量、水位、水温 and 水质动态变化较稳定，该井主要受北西 F1 断裂构造的影响，构造经过地段岩石构造裂隙发育且地下水主要赋存于此，故 ZK1 矿泉水井是经深循环运移并具承压性质的构造裂隙水。

#### (2)地下水的补、迳、排条件

普宁三坑矿泉水源地地下水的补给、迳流和排泄受大气降水、地形地貌、岩性和地质构造等综合因素影响。地下水的补给来源主要为大气降水，本区属亚热带季风气候，雨量充沛，为地下水的补给提供了充足的来源。区内次级构造裂隙较发育，有利于大气降水的入渗补给，并为地下水的迳流、运移、储存提供了良好的通道和空间。地下水的迳流方向在深部受断裂走向控制，浅部受风化裂隙网及地形地貌形态控制。因此，本水源地地下水整体流向受地形影响较大，与地表水的流向基本一致，总体由南西向北东迳流，并排泄于低洼处和人工开采。

### 8.5.2、矿泉水水质特征

#### (1)水质特征

利泰公司自投产以来已经有着二十几年的开采生产历史，每年均对该水源地的产品进行年检且产品均符合食品卫生部门的安检要求，故本次资源储量核实期间于 2017 年 5 月 11 日(同时取平行样)对 ZK1 井取水样作水质系统检测；水样由国土资源部广州矿产资源监督检测中心(广东省物料实验检测中心)和中国广州分析测试中心进行测试，检测项目共 56 项，检测工作符合国家饮用天然矿泉水标准(GB8537-2008)有关技术要求；同时取微生物样送广东省微生物分析检测中心进行检测；本次资源储量核实水质分析测试结果并结合早期评价报告(1992 年 3 月)期间水质测试结果。再据水质测

试资料归纳，与《饮用天然矿泉水》(GB8537-2008)界限指标对照，普宁三坑矿泉水 ZK1 井具有以下主要特征：

①感官要求：三坑矿泉水 ZK1 井水质 4 项感官指标(色度 $<5.0$ ，浑浊度 $<1.0$ ，臭和味及肉眼可见物均为无)均符合国家标准要求。

②界限指标：ZK1 井偏硅酸质量浓度为  $39.9\sim 43.39\text{mg/L}$ ，达到《饮用天然矿泉水》(GB8537-2008)界限指标要求。

③限量指标：其 18 项限量指标的检测结果均未超过国家标准。

④污染物指标：其 6 项污染物指标的检测结果均未超过国家标准。

⑤微生物指标：其 4 项微生物指标(大肠菌群、粪链球菌、铜绿假单胞菌和产气荚膜梭菌均为 0)的检查结果均未超过国家标准(早期国家标准微生物指标为 2 项，分别为菌落总数和大肠菌群)。

⑥矿泉水水质特点：总铁(TFe)、锰(Mn)、氟(F)含量均较低。

综上所述，普宁三坑矿泉水 ZK1 井偏硅酸质量浓度均达到《饮用天然矿泉水》(GB8537-2008)界限指标要求；水质的感官要求、限量指标、污染物指标、微生物指标均符合《饮用天然矿泉水》(GB8537-2008)的要求。普宁三坑矿泉水源水质具有低矿化度、偏硅酸含量适中，总铁、锰和氟含量均较低的特点，水质优良，可作为饮用天然矿泉水资源进行开发利用。

## (2)水质变化

据水质测试资料归纳分析可知：普宁三坑矿泉水主要元素指标出现了一定的变化，如钠离子和氯离子均呈现出上升趋势；钙离子和 pH 值存在下降趋势(其他元素基本不变)，因此，ZK1 井的水化学类型也由  $\text{HCO}_3 \cdot \text{Cl-Na} \cdot \text{Ca}$  型转变为  $\text{HCO}_3 \cdot \text{Cl-Na}$  型，其原因可能与该井中钙离子质量浓度绝对值较小、取样时间间隔比较长且取样时间处于不同季节(丰、平、枯水期)及水厂开采生产期间的用水量(水位降深)与批准的储量(水位降深)较为接近或可能与周边环境局部改变有关。

## (3)水质评价

普宁三坑矿泉水在开发利用过程中，利泰公司长期以来严格按照国家和广东省国土资源厅的有关规定对矿泉水 ZK1 井水质进行年检测试，由利泰公司提供的 2017 年 5 月 11 日水质检测结果与早期评价报告(1992 年 3 月)的水质检测结果表明，普宁三坑矿泉水的特征性指标变化不大，水质基本稳定。其中偏硅酸含量达到国家饮用天然矿泉水标准界限指标的规定，感官要求、限量指标、污染物指标、放射性指标均符合国家标准(GB8537-2008)的技术要求，可作为饮用天然矿泉水资源予以开发利用。

综上所述，普宁三坑矿泉水源地 ZK1 井水质各项指标均达到了国家饮用天然矿泉水水质标准要求，水质清澈透明，口感甘甜，是一处良好的矿泉水资源，可作为天然饮用矿泉水予以开发利用。

#### 8.6、矿床开采技术条件

三坑矿泉水水源地地处莲花山系大南山北缘，地势自北东向西南逐渐增高，东北部为丘陵，西南部多为山地。地下水类型为松散岩类孔隙水、层状岩类裂隙水和块状岩类裂隙水，矿泉水主要赋存于燕山早期第三阶段黑云母花岗岩的构造裂隙中，矿泉水的形成、运移与富集主要受断裂构造裂隙带所控制，含水层(带)呈带状或脉状分布，ZK1 井井深 100.04m，施工技术和成井工艺成熟，成井难度较小，开采条件较好，开采方式直接在开采井中安装潜水泵抽水即可，因此，本水源地矿泉水开采技术条件属简单类型。

水源地 0.00~30.50m 为第四系弱透水层，水源地生产井附近地势较平坦，坡度起伏不大，未见崩塌、滑坡、地面塌陷、地面沉降等地质灾害，其工程地质条件属简单类型。

矿泉水主要赋存于断裂构造裂隙中，属构造裂隙承压水，呈带(脉)状分布。水源地地势较平坦，生产井矿泉水水位埋深较小，长期限量开采，不会产生含水层干枯和引发地面塌陷和地面沉降地质灾害，对周边地下水开采干扰小，正常抽取生产矿泉水对周边环境的影响轻微。环境地质条件属简单类型。

区内地下水类型主要有松散岩类孔隙水、层状岩类裂隙水和块状岩类裂隙水，它们的形成、分布主要受地质构造、岩性及地形地貌共同控制。水文地质条件属中等类型。

综合上述，三坑矿泉水开采技术条件属于简单类型(I 型)。

#### 8.7、矿区设置情况及矿山开发利用现状

三坑矿泉水于 1992 年 2 月首次获得采矿许可证，而根据《揭阳市自然资源局〈关于广东利泰大健康产业股份有限公司三坑矿泉水采矿权变更、延续登记申请核查的意见〉》（揭市自然资函[2019]220 号）文中提及“据该公司提供的《承诺书》（详见附件八），该公司原于 1992 年由广东省矿产储量委员会批准取得采矿许可证，取得方式是探矿权转采矿权。本项目评估人员亦向揭阳市自然资源局确认该项目取得方式为探转采。之后于 2007 年 5 月 15 日首次取得由广东省国土资源厅颁发的采矿许可证，证号为 4400000730025，批准生产规模为 1 万 m<sup>3</sup>/a。而最近的采矿许可证由揭阳市国土资源局于 2017 年 5 月 31 日颁发，有效期至 2018 年 5 月 31 日，批准的生产规模为 3



万  $\text{m}^3/\text{a}$ 。

矿区自 2018 年 6 月以来一直处于停产状态。

## 9、评估实施过程

根据《矿业权评估程序规范（CMVS1100-2008）》，按照评估委托人的要求，我机构成立评估小组，组织李向阳（矿业权评估师）、刘倩（矿业权评估师）等评估小组成员，对广东利泰大健康产业股份有限公司三坑矿泉水采矿权实施了如下评估工作：

(1)接受委托阶段：2020 年 6 月 30 日，揭阳市自然资源局委托广东省网上中介服务超市采用公开方式选择我公司为承担本项目的评估机构；随后我公司与评估委托人进行项目接洽，明确此次评估业务基本事项，拟定评估计划，收集与评估有关的资料，向采矿权申请人提供评估资料准备的清单。

(2)尽职调查阶段：2020 年 7 月 1 日至 3 日，根据评估的有关原则和规定，我公司矿业权评估师刘倩在广东利泰大健康产业股份有限公司有关负责人的引领下对委托评估的采矿权进行了现场勘查，查阅了相关的材料，征询、了解、核对了矿床地质勘查、矿山建设、生产经营等基本情况，进一步收集、核实与评估有关的地质、设计等资料。对划定矿区范围内有无矿业权纠纷也进行了核实。

(3)评定估算阶段：2020 年 7 月 4 日至 10 月 13 日，评估小组成员依据收集的资料进行归纳、整理和综合分析，调查有关矿产开发及销售市场，按照既定的评估程序和方法，合理选取评估参数，对委托评估的采矿权价值进行评定估算，对估算结果进行必要的分析，形成评估结论，完成评估报告初稿，复核评估结论，并对评估结论进行修改补充和完善。

(4)出具报告阶段：2020 年 10 月 14 日至 15 日，根据评估工作情况，出具评估报告，并向评估委托人提交评估报告。

## 10、评估方法

根据《矿业权出让收益评估应用指南（试行）》，对于具备评估资料条件且适合采用不同评估方法进行评估的，应当采用两种以上评估方法进行评估，通过比较分析合理形成评估结论。因方法的适用性、操作限制等无法采用两种以上方法进行评估的，可以采用一种方法进行评估，并在评估报告中披露只能采用一种方法的理由。

目前由于广东省内基准价调整法尚未出台，因此无法确定可比因素调整系数及反

映评估对象特点的可比因素，不具备采用基准价因素调整法、交易案例比较调整法等市场途径评估方法的条件。

本项目资源储量报告和开发利用方案均已经过了评审并备案，具备一定的获利能力，预期收益年限可以确定，预期收益和风险可以预测并以货币计量。为此可采用收益途径进行评估。又本项目资源储量和生产规模均为小型、评估年限不长，又考虑到本项目停产两年财务资料不齐，难以满足采用折现现金流量法的成本、投资等经济数据要求，根据《中国矿业权评估准则》的有关规定，适合采用收入权益法进行评估。

其计算公式如下：

$$P = \sum_{t=1}^n [SI_t \cdot (1+i)^{-t}] \cdot K$$

式中：P—矿业权评估价值；

SI<sub>t</sub> 一年销售收入；

K —采矿权权益系数；

i —折现率；

t 一年序号 (t=1, 2, …, n)；

n —评估计算年限。

## 11、评估参数的确定

本项目评估参数的确定主要参考《广东省普宁市三坑饮用天然矿泉水资源储量核实报告》及备案证明，《广东省普宁市大南山镇三坑饮用天然矿泉水矿产资源开发利用方案》及审查意见（见附件九至十三）及评估人员掌握的其它有关资料确定。

### 11.1、评估所依据的主要资料评述

#### (1)资源储量估算资料

资源储量估算报告为广东省水文地质大队于 2017 年 5 月编制的《广东省普宁市三坑饮用天然矿泉水资源储量核实报告》，依据国家对矿业权评估的有关规定、规范和《固体矿产地质勘查规范总则》等技术规范，经对上述地质报告进行分析，评估人员认为，本项目地质勘查程度尚可，估算资源储量所采用的方法正确、参数取值基本合适；此外，上述储量报告经广东省矿产资源储量评审中心评审通过且在揭阳市国土资源局进行了备案，合法有效，可作为本次评估依据。

#### (2)矿山设计资料

矿山设计报告为广州钜万勘查技术咨询有限公司于 2018 年 6 月编制的《广东省普宁市大南山镇三坑饮用天然矿泉水矿产资源开发利用方案》（以下简称开发利用等方案），依据《矿产资源开发利用方案编写内容要求》等技术规范，经对上述矿山设计报告进行分析，评估人员认为，该开发利用方案所采用的技术参数与当地同类矿山的平均生产力基本相近，绝大部分参数选取基本合理，项目经济可行，总体上可作为本次评估技术经济指标取值参考依据或基础。

### （3）矿山财务资料

三坑矿泉水自 2018 年 6 月以来一直处于停产状态，财务资料不齐全。

### 11.2、矿泉水允许开采量

根据《广东省普宁市三坑饮用天然矿泉水资源储量核实报告》及其备案证明，三坑矿泉水（C）级允许开采量为  $141\text{m}^3/\text{d}$ ，规模为小型，属偏硅酸型矿泉水。

### 11.3、生产规模

根据 2018 年 6 月编制的《广东省普宁市大南山镇三坑饮用天然矿泉水矿产资源开发利用方案》（详见附件十二 P26 页）及其审查意见，C 级允许开采量按可信度系数 0.8 折算后设计利用。为此，开发利用方案设计生产规模为： $141 \times 0.8\text{m}^3/\text{d} \times 330\text{d}/\text{a} = 3.72$  万  $\text{m}^3/\text{a}$ 。

但本项目于 2017 年 6 月 1 日颁发的采矿许可证（证号：C4400002009108110039150，详见附件七）上面载明的生产规模却为 3.00 万立方米/年。

而征询评估委托人的有关意见，建议按原采矿许可证证载生产规模取值，为此本次评估生产规模按原证载规模 3.00 万  $\text{m}^3/\text{年}$  进行取值。

### 11.4、开采方案

根据《广东省普宁市大南山镇三坑饮用天然矿泉水矿产资源开发利用方案》及其审查意见，本项目采用露天开采。

矿泉水厂位于 ZK1 井的南东侧，储水池位于两条生产线的西侧。矿泉水开采输送主要是利用潜水泵直接从 ZK1 井抽取矿泉水，然后采用不锈钢钢管输送到矿泉水储水池，再通过不锈钢管输送到水处理车间进行处理后再送到生产车间和用水点，其中 ZK1 井直接输送到储水池。

生产工艺包括取水引水、过滤、消毒、吹瓶、灌装共五道主要工序。

### 11.5、产品方案

根据《广东省普宁市大南山镇三坑饮用天然矿泉水矿产资源开发利用方案》及其

审查意见，本项目产品方案为 18.0L 桶装矿泉水、550ml 和 330ml 瓶装矿泉水。

### 11.6、评估计算服务年限

由于矿泉水资源是动态补给的，其理论服务年限为永续。根据本项目《采矿权评估委托书》，本次评估拟出让年限为 10 年。拟出让的资源储量估算为 30.00 万  $\text{m}^3$ （计算式：3.00 万  $\text{m}^3/\text{a} \times 10$ ）。

又根据《财政部 国土资源部关于印发〈矿业权出让收益征收管理暂行办法〉的通知》（财综[2017]35 号，2017 年 6 月 29 日发布）中“申请在先方式取得探矿权已转为采矿权的……如未完成有偿处置的，应按剩余资源储量以协议出让方式征收采矿权出让收益”以及《广东省自然资源厅关于完善矿产资源开采审批登记管理有关事项的通知》（粤自然资规字[2019]2 号）中“对于以申请在先方式取得探矿权后已转为采矿权且为完成有偿化处置的，按照《财政部国土资源部关于印发〈矿业权出让收益征收管理暂行办法〉的通知》（财综[2017]35 号）执行。地热矿泉水可按照水行政主管部门批准的允许最大开采水量和拟批准采矿许可证有效期计算的计划取水总量，进行有偿化处置”等规定，以及揭阳市自然资源局的有关意见，本次评估除对本次出让年限 10 年的资源量进行出让收益评估外，还应补缴 2017 年 6 月 30 日至采矿许可证到期之日 2018 年 5 月 31 日间的矿泉水消耗量对应的出让收益金。而该部分补缴的资源量（取水量）根据采矿证规模估算为 2.75 万  $\text{m}^3$  [计算式：11/12  $\times$  3 万  $\text{m}^3$ ]，其对应的评估计算年限约为 0.92 年（计算式：11/12）。

根据《矿业权评估参数确定指导意见》，采用收入权益法评估计算时不考虑建设期，为此本项目评估计算年限为 10.92 年，其中补缴采矿权出让收益计算年限 0.92 年，拟申请采矿权出让年限 10 年。根据采矿权出让收益评估实务要求，本次评估按评估基准日为起始点按正常生产规模重新排产，评估计算年限即自 2020 年 6 月至 2031 年 4 月。

### 11.7、产品产量、销售价格及销售收入

#### 11.7.1、产品产量

根据本项目开发利用方案及其审查意见，本项目生产规模为 3.72 万  $\text{m}^3/\text{a}$  时设计的产品产量为 3.45 万  $\text{m}^3/\text{a}$ 。原水损失率约 7.26%，即水资源利用的产水率（或产出比、产成品率）为 92.74%。

本项目评估人员认为该产水率过高，基本达不到。

矿泉水从原水到新水，一般需要将引来的水进行除砂、除氟、过滤、消毒处理，此环节会有不少原水的损耗；而从新水到灌装，因为洗瓶、冲瓶所需，也有不少新水的损耗。据我国北方缺水地区对饮用水生产企业的要求，比如以北京市为例，根据《北

京市节约用水办法》（北京市人民政府令第 244 号），饮用水生产企业产水率不得低于原料水的 70%，据调查，北京市多数矿泉水企业产水率能达到 70~80%，桶装水生产企业产出比相对高一些、一般能达到 80%以上。

对于南方不缺水地区，没有对饮用水生产企业产水率提出要求，而一般来说，大多数矿泉水企业的产水率只约 65%左右。也即：本项目估算产品产量按 65%的产水率取值是有依据的。

而参考另一类似矿泉水项目的《广东省普宁市三坑饮用天然矿泉水资源储量核实报告》，其在进行“经济评价”章节，提及过“将原矿泉水厂的生产规模扩大至年产 3.3 万吨”，以此来估算该项目的产水率约为 80%（计算式： $3.30 \div 4.13 \text{ 万 m}^3/\text{a}$ ，允许开采量规模为  $4.13 \text{ 万 m}^3/\text{a}$ ）；该指标较南方地区矿泉水的产水率尽管偏高一些，但至少可以达到。

为此，本项目评估人员从谨慎角度出发，本项目产水率按 80%取值，由此估算本项目产品产量为：生产规模  $3 \text{ 万 m}^3/\text{a} \times 80\% = 2.4 \text{ 万 m}^3/\text{a}$ 。

#### 11.7.2、销售价格

根据《出让收益评估应用指南》，产品销售价格参照《矿业权评估参数确定指导意见》，采用一定时段的历史价格平均值确定。参考《矿业权价款评估应用指南(CMVS 20100-2008)》，可以评估基准日前 3 个年度的价格平均值或回归分析后确定评估用的产品价格；对产品价格波动较大、服务年限较长的大中型矿山，可以评估基准日前 5 个年度内价格平均值确定评估用的产品价格；对服务年限短的小型矿山，可以采用评估基准日当年价格的平均值确定评估用的产品价格。

本项目为小型矿山，依评估方法可采用评估基准日当年价格的平均值确定评估用的产品价格。

根据本项目评估人员现场了解到的本项目矿泉水销售价格，550ml 瓶装矿泉水含税价约 1.25 元、330ml 瓶装矿泉水含税价约 0.83 元、18.0L 的桶装矿泉水含税价格约 10 元，折算价格分别为  $2272.73 \text{ 元/m}^3$ 、 $2515.15 \text{ 元/m}^3$  和  $555.56 \text{ 元/m}^3$ ，即不同产品方案对售价影响较大。而参考《矿业权价款评估实践研究》中有关“如矿泉水矿权评估，其产品存在桶装和瓶装产品，为避免将分装加工及品牌效益计算到矿业权价值上，产品方案以按同类水质的桶装水确定为宜”等内容，本次评估主要参考桶装矿泉水价格进行估算。

经评估人员对当地矿泉水市场销售情况的了解，当地市场桶装水（18.0L 或 18.9L）销售价格一般在 8-10 元/桶，平均约 9 元/桶。再经类比类似矿泉水生产企业矿泉水产

品销售价格，还应扣除分装加工、运输及市场营销等费用，该部分费用约占销售价格的 2/3 左右。为此，本次评估确定 18.0L 的桶装矿泉水含税价格为 3.00 元/桶，即不含税销售价格估算为 147.49 元/立方米[计算式： $1 \text{ 立方米} \div 18.0 \text{ 升/桶} \times 3 \text{ 元/桶} \div 1.13$ ]。

### 11.7.3、销售收入

年销售收入 =  $2.40 \text{ 万 m}^3/\text{年} \times 147.49 \text{ 元/m}^3 = 353.98$ （万元）。

### 11.8、采矿权权益系数

根据《矿业权评估参数确定指导意见》中的有关规定，天然矿泉水可归类为其他非金属矿产，其采矿权权益系数取值范围为 4.0-5.0%；本项目的交通条件较好，矿区开采技术条件简单。虽当地矿泉水市场竞争较激烈，但本项目从开采、生产到销售各环节技术相对较为成熟。综合以上因素考虑后，本项目评估人员认为采矿权权益系数按 4.6%取值较为合适。

### 11.9、折现率

根据《出让收益评估应用指南》，折现率参照《矿业权评估参数确定指导意见》相关方式确定；矿产资源主管部门另有规定的，从其规定。

参考国土资源部公告 2006 年第 18 号《关于实施〈矿业权评估收益途径评估方法修改方案〉的公告》，地质勘查程度为勘探以上的探矿权及（申请）采矿权价款评估折现率取 8%，地质勘查程度为详查及以下的探矿权价款评估折现率取 9%。

根据《矿业权评估参数确定指导意见》，本次评估折现率采用无风险报酬率+风险报酬率方式确定，其中包含了社会平均投资收益率。无风险报酬率即安全报酬率，通常可以参考政府发行的中长期国债利率或同期银行存款利率来确定。风险报酬率是指在风险投资中取得的报酬与其投资额的比率。矿产勘查开发行业，面临的主要风险有很多种，其主要风险有：勘查开发阶段风险、行业风险、财务经营风险、其他个别风险。

矿业权评估实务中，无风险报酬率通常采用中国人民银行发布的五年期存款基准利率确定。根据中国人民银行决定，自 2014 年 11 月 22 日起下调人民币存贷款基准利率后不再公布五年期存款基准利率；自 2014 年 11 月 22 日、2015 年 3 月 1 日、2015 年 5 月 11 日、2015 年 6 月 28 日、2015 年 8 月 26 日、2015 年 10 月 24 日起人民币三年期存款基准利率分别下调 0.25%、0.25%、0.25%、0.25%、0.25%、0.25%合计下调 1.50%。本次评估五年期存款利率按 2014 年 11 月 22 日前的基准利率 4.75%调减（-1.50%）确定为 3.25%。

风险报酬率采用勘查开发阶段风险报酬率+行业风险报酬率+财务经营风险报酬率+其他个别风险报酬率确定。根据本项目的具体情况及对各项风险要素的分析，本次评估风险报酬率取值如下：

勘查开发阶段—生产矿山阶段风险报酬率：取值区间 0.15~0.65%。本次评估勘查开发阶段风险报酬率取值 0.50%。

行业风险报酬率：取值区间 1.00~2.00%，本次评估取值 1.50%；

财务经营风险报酬率：取值区间 1.00~1.50%，本次评估取值 1.30%；

其他个别风险报酬率：取值区间 0.50~2.00%，本次评估取值 1.45%。

综上所述，该采矿权评估项目风险报酬率取值为 4.75%，折现率按无风险报酬率（3.25%）+风险报酬率（4.75%）确定为 8%。

## 12、评估假设

本评估报告所称评估价值是基于所列评估目的、评估基准日及下列基本假设而提出的公允价值意见：

- (1) 以产销均衡原则及社会平均生产力水平原则确定评估用技术经济参数；
- (2) 所遵循的有关法律、政策、制度仍如现状而无重大变化，所遵循的有关社会、政治、经济环境以及开发技术和条件等仍如现状而无重大变化；
- (3) 以设定的资源储量、生产方式、生产规模、产品方案及开发技术水平以及市场供需水平为基准且持续经营；
- (4) 在矿产开发收益期内有关产品价格及利率等因素在正常范围内变动；
- (5) 不考虑将来可能发生的转让、抵押、担保等他项权利或其他对产权的任何限制因素以及特殊交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响；
- (6) 无其它不可抗力及不可预见因素造成的重大影响。

## 13、评估结论

### (1) 评估值 $P_t$

本评估机构在充分调查、了解和分析评估对象及市场情况的基础上，依据科学的评估程序，选取合理的评估方法和评估参数，经过认真估算，确定广东利泰大健康产业股份有限公司三坑矿泉水采矿权[评估计算年限 10.92 年（补缴采矿权出让收益

计算年限 0.92 年及拟申请采矿权出让年限 10 年) ] 在评估基准日 2020 年 5 月 31 日所表现的评估价值即采矿权出让收益评估价值为 115.89 万元 (大写: 人民币壹佰壹拾伍万捌仟玖佰元整)。详见附表一。

其中补缴采矿权出让收益评估值为 9.73 万元 ( $2.75 \text{ 万 m}^3 \div 32.75 \text{ 万 m}^3 \times 115.89$ ), 拟申请采矿权出让收益评估值为 106.16 万元 ( $115.89 - 9.73$ )。

#### (2) 按出让收益市场基准价计算结果

根据《广东省省级及以上矿业权出让收益市场基准价》的有关规定, 揭阳市属二类区域, 该区域矿泉水采矿权出让收益市场基准价为 2.82 元/ $\text{m}^3$ 。本项目拟出让年限 10 年、需另补缴 0.92 年的资源量 (取水量) 为 32.75 万  $\text{m}^3$  ( $3.00 \text{ 万} \times 10 \text{ a} \div 10^4 + 2.75 \text{ 万 m}^3$ ), 采矿权出让收益市场基准价核算结果为 92.36 万元 ( $2.82 \text{ 元/m}^3 \times 32.75 \text{ 万 m}^3$ )。

为此, 本次评估计算广东利泰大健康产业股份有限公司三坑矿泉水采矿权出让收益高于按照《广东省省级及以上矿业权出让收益市场基准价》计算的出让收益基准价。

## 14、特别事项说明

### 14.1、评估基准日后的调整事项说明

评估报告评估基准日后发生的影响委托评估矿业权价值的期后事项, 包括国家和地方的法规和经济政策出台、利率的变动、矿产品市场价值的巨大波动等。本次评估在评估基准日后出具评估报告日期之前未发生影响委托评估采矿权价值的重大事项; 在评估报告出具日期之后和本评估结果有效期内, 如发生影响委托评估采矿权价值的重大事项, 不能直接使用本评估结果。如评估基准日后评估结论使用有效期内储量等数据发生变化, 在实际作价时应根据原评估方法对采矿权价值进行相应调整; 当价格标准发生重大变化而对采矿权价值产生明显影响时, 评估委托人应及时聘请评估机构重新确定采矿权评估价值。

而矿业权评估毕竟只是根据评估人员所掌握的各方面信息资料及经验, 在一种假定的条件下, 通过某种技术路线, 在一个确定的时点上, 对评估对象的价值做出的一种咨询性意见; 当评估的条件、思路和有关参数变化时, 评估的结论也会发生变化。

### 14.2、特别事项说明

(1) 本次评估结果是在独立、客观、公正的原则下做出的, 本机构参加本次评估的工作人员与评估委托方和采矿权人之间无任何利害关系。

(2) 本次评估工作中评估委托人、采矿权受让人所提供的有关文件材料 (包括地质



报告及其批文、开发利用方案及其批文等)是编制本评估报告的基础,这些文件材料均由提供方对其真实性、完整性和合法性负责并承担相关的法律责任。

(3) 本评估报告含有附表、附件、附图,它们均是构成本评估报告的重要组成部分,与本报告正文具有同等法律效力。

(4) 本评估报告经本机构法定代表人、矿业权评估师和评估助理人员签名,并加盖本机构公章后生效。

(5) 对存在的可能影响评估结论的瑕疵事项,在评估委托人、采矿权受让人未做特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下,本评估机构和评估人员不承担相关责任。

## 15、评估报告使用限制

(1) 根据《矿业权出让收益评估应用指南(试行)》,评估结果公开的,自公开之日起有效期一年;评估结果不公开的,自评估基准日起有效期一年。如果使用本项目评估结论的时间超过本报告的有效期限,本公司对应用此评估结果而对有关方面造成的损失不负任何责任。

在评估报告出具日期之后和本评估结论使用有效期内,如发生影响委估采矿权出让收益评估价值的重大事项,不能直接使用本评估结论。若评估基准日后评估结论使用有效期以内资源储量等数量发生变化,在实际作价时应根据原评估方法对采矿权出让收益评估价值进行相应调整;当价格标准发生重大变化而对采矿权出让收益评估价值产生明显影响时,评估委托人应及时聘请评估机构重新确定采矿权出让收益评估价值。

(2) 本评估报告只能服务于评估报告中载明的评估目的。评估报告仅供评估委托人和采矿权申请人了解评估的有关事宜并且在送评估管理机关公示无异议后使用。评估报告所有权属于委托人;评估报告使用者应根据国家法律法规的有关规定,正确理解并合理使用矿业权评估报告,否则,评估机构和矿业权评估师不承担相应的法律责任;除法律法规规定以及相关当事方另有约定之外,未征得本评估机构和本项目矿业权评估师同意,本评估报告的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人,也不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

## 16、评估报告日

2020年10月15日。

## 17、评估人员

法定代表人：凌 媛



矿业权评估师：李向阳（签章）



刘 倩（签章）



武汉弘景汇鑫资产评估有限责任公司

二〇二〇年十月十五日



附表一

广东利泰大健康产业股份有限公司三坑矿泉水采矿权出让收益价值计算表

评估委托人：揭阳市自然资源局

评估基准日：2020年5月31日

序号	项目名称	单位	合计	生 产 期										
				2020年 6-12月	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
				0.58	1.58	2.58	3.58	4.58	5.58	6.58	7.58	8.58	9.58	10.58
一	评估生产规模	万 m <sup>3</sup>	32.75	1.75	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
二	采水损耗率	%		20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
三	实际采出矿泉水规模	万 m <sup>3</sup>	26.20	1.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40
四	产品不含税销售价格	元/m <sup>3</sup>		147.49	147.49	147.49	147.49	147.49	147.49	147.49	147.49	147.49	147.49	147.49
五	销售收入	万元	3864.28	206.49	353.98	353.98	353.98	353.98	353.98	353.98	353.98	353.98	353.98	353.98
六	折现系数 (i=8%)			0.9561	0.8853	0.8197	0.7590	0.7028	0.6507	0.6025	0.5579	0.5166	0.4783	0.4429
七	销售收入贴现值	万元	2519.29	197.42	313.37	290.16	268.66	248.76	230.34	213.27	197.48	182.85	169.30	156.76
八	采矿权权益系数			4.6%										
九	可采储量评估值	万元		115.89										
十	出让收益价值	万元		115.89										

评估机构：武汉弘景汇鑫资产评估有限公司

复核人：李向阳

制表人：刘倩



附表二

广东利泰大健康产业股份有限公司三坑矿泉水采矿权出让收益评估可采储量估算表

评估委托人：揭阳市自然资源局

评估基准日：2020 年 5 月 31 日

资源类型	最大允许开采量 (m <sup>3</sup> /d)	可信度系数	设计生产规模		评估生产规模		产水率	实际产水规模 (万 m <sup>3</sup> /年)
			m <sup>3</sup> /d	万 m <sup>3</sup> /年	m <sup>3</sup> /年	万 m <sup>3</sup> /年		
C 级	141	0.8	112.8	3.72		3.00	80%	2.40



评估机构：武汉弘源资产评估有限责任公司

复核人：李向阳

制表人：刘倩